



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 152 „Hirtgrasstraße“
mit integrierter Grünordnung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plandatum: 14.11.2024, geändert/ergänzt: 23.09.2025

Plangeber:

Gemeinde Ismaning
Schloßstraße 2
85737 Ismaning

vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Dr. Alexander Greulich

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung.....	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	4
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
6.	Plangebiet.....	8
6.1	Räumlicher Umgriff.....	8
6.2	Bisherige Situation und Nutzungen im Plangebiet.....	8
7.	Inhalt der Planung und künftige Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
7.4	Baugestaltung	10
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen	11
8.	Grünordnung und besonderer Artenschutz.....	11
8.1	Konzeption der Grünordnung	11
8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	11
8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
8.4	Belange des besonderen Artenschutzes	12
8.5	Haftungsausschluss-Mitteilung.....	13
9.	Auswirkungen der Planung	13
9.1	Art des Verfahrens	13
9.2	verkehrliche Erschließung	14
9.3	technische Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
9.4	Brandschutz	15
9.5	Bodenordnung.....	15
10.	Kampfmittel.....	15
11.	Denkmalschutz	15
12.	Planungs-/ Flächenstatistik	16

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Erfordernis der Planung

Seit etwa Ende 2019 haben verschiedene Eigentümer aus dem Plangebiet an der Hirtgrasstraße im Ismaninger Ortsteil Fischerhäuser immer wieder wegen verschiedener Bebauungswünsche bei der Gemeinde angefragt. Zum einen wurden leer stehende Gebäude nebst Grundstück erworben, um diese neu zu bebauen. Andererseits wurden der Gemeinde auch Konzepte vorgestellt, die eine bauliche Nachnutzung eines brachliegenden Gewerbegrundstücks (Fl.Nr. 3134) südlich an der Hirtgrasstraße zum Gegenstand hatten. Alle Anfragen bzw. Bebauungswünsche waren jedoch nach bisherigem Baurecht in dem Bereich nicht zulässig und die Gemeinde hat eine Änderung des Bauleitplans wegen anderer priorisierter Projekte zunächst immer zurückgestellt.

Zudem ist bei der Prüfung der Anfragen aufgefallen, dass die Flächen südlich der Hirtgrasstraße als sog. „Kleingewerbegebiet“ im bislang rechtsgültigen Baulinienplan BL 56/61 festgesetzt wurden. Diese Art der Nutzung ist so jedoch planungsrechtlich nicht verankert und sollte wohl – nach damaliger Auffassung Anfang der 1960er Jahre – eher einem Mischgebiet nach heutigem Planungsrecht entsprechen. Die bis dahin dort genehmigten Nutzungen unterstützen eine derartige Vermutung. Es lag somit auf der Hand, den Bebauungsplan hier auch auf rechtssichere Füße zu stellen und diesen Bereich planungsrechtlich zu überarbeiten. Die vorhandenen Gewerbebetriebe können auf Basis ihrer Genehmigung weiterhin bestehen, künftig soll dort aber auch eine Wohnnutzung, etwa auf dem angesprochenen Brachgrundstück (Fl.Nr. 3134), möglich sein.

Um auch auf angrenzenden Grundstücken Planungssicherheit zu schaffen, werden noch weitere anliegende Flurstücke mit in den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 einbezogen (Fl. Nrn. 3133/1, 3133/2 und 3133/5 sowie Fl. Nrn. 3135 und 3135/7).

Der Gemeinderat hat daraufhin in öffentlicher Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 beschlossen.

Die Aufstellung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen; die Voraussetzungen des BauGB dazu sind erfüllt. Mit den neu gefassten Festsetzungen soll vor allem eine Nachverdichtung im Bestand als auch auf den teils noch nicht bebauten Grundstücken im neuen Mischgebiet (ehem. „Kleingewerbe“) erfolgen. Die Summe der insgesamt überbaubaren Fläche überschreitet nicht den Schwellenwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der neu aufgestellte Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Baulinienplan 56/61, rechtswirksam seit 09.01.1962, und den Baulinienplan 23/68, rechtswirksam seit 18.12.1969, jeweils vollständig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung ist die gebotene Schaffung von Planungssicherheit durch die Ersetzung der beiden Baulinienpläne 56/61 und 23/68 mittels des vorliegenden neuen Bebauungsplans und die Einbeziehung von drei westlich und zwei nördlich gelegenen Grundstücken in den Geltungsbereich. Dabei werden die bisherigen Baulinien durch

Baugrenzen ersetzt und dem künftigen Bebauungsbedarf angepasst. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden dazu neu aufgestellt. Um den Belangen des Immissionsschutzes für die Baugebiete, insbesondere der künftigen Wohnbebauung, gerecht zu werden, hat die Gemeinde ein Schallimmissionsgutachten erstellen lassen (Ingenieurbüro Greiner vom 01.12.2023).

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans soll also Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden und die Chancen auf Einreichung eines Bauantrags im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren deutlich erhöht, um das Vollzugsverfahren zu vereinfachen bzw. zu beschleunigen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning, zuletzt geändert am 07.01.2025 (24. Änderung), ist der Planbereich nördlich der Hirtgrasstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich der Straße als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

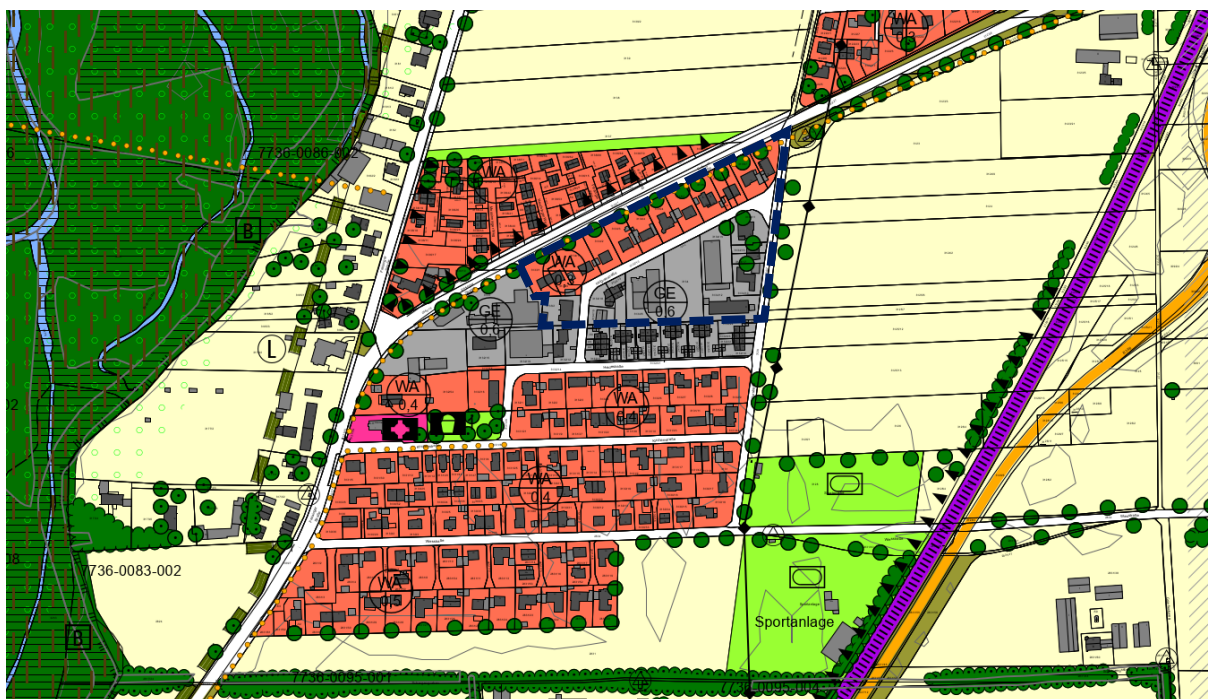


Abbildung 1: Ausschnitt auf dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning, Plangebiet umstrichelt

Auf Grund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich: Der Bereich des hier überplanten Gewerbegebiets wird künftig als Mischgebiet dargestellt, im gleichen Zuge wird auch die im Plan jeweils eingeschriebene GFZ ggf. berichtigt.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z: 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. [G: 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z: 1.1.2]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingt und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. [G: 1.4.1]

2. Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G: 2.2.2]
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...]. [G: 2.2.7]

3. Siedlungsstruktur

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [Z:3.2]
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G: 3.3]

4. Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. [Z: 4.1.1]
- Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. [G: 4.1.2]

5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayrische Wirtschaft, [...], sollen erhalten und verbessert werden. [G: 5.1]

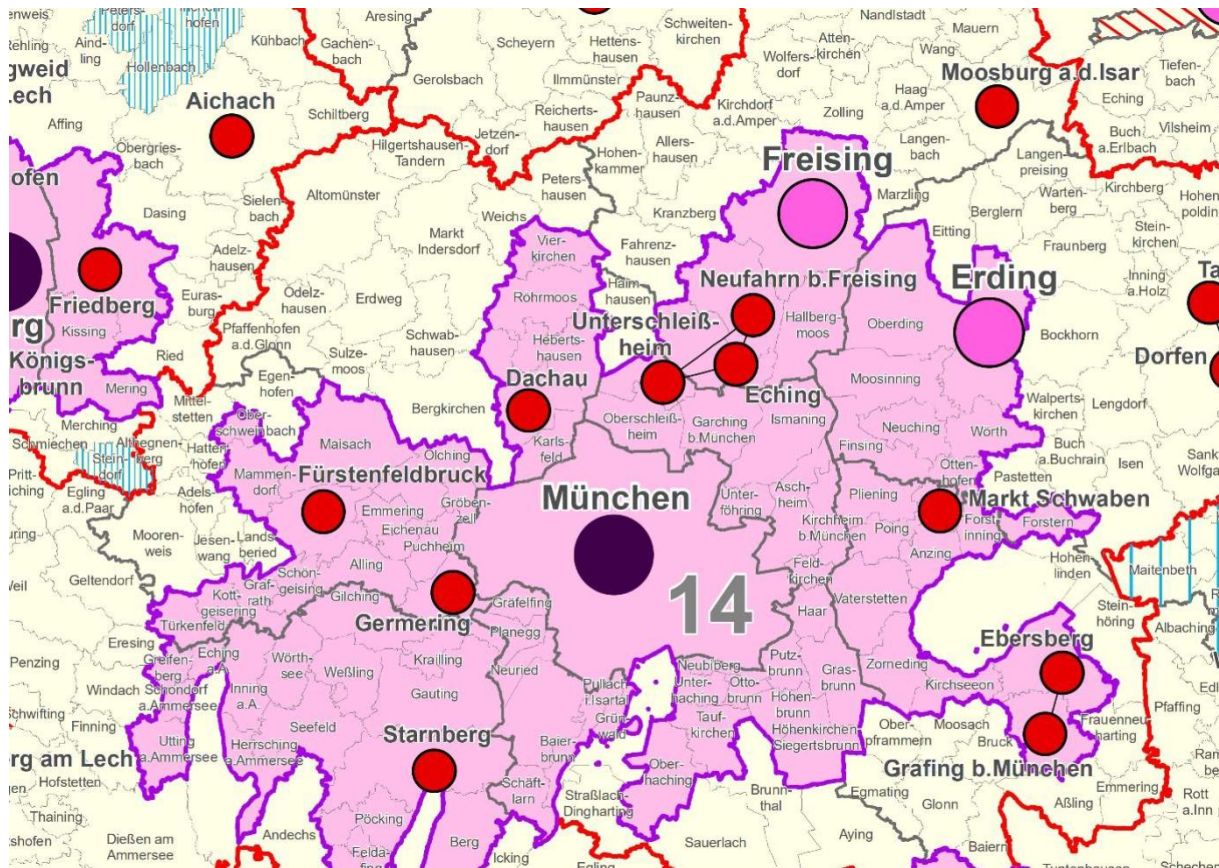


Abbildung 2: Anhang 2 - Strukturkarte

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

4.2 Regionalplan München (Region 14)**A I: Herausforderungen der regionalen Entwicklungen**

- Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden [G:1.4]
- Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortvorteile sollen ausgebaut werden [G:3.1]
- Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden. [G:3.2]

B IV: Wirtschaft und Dienstleistungen

- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden. [G:1.1]
- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen. [G:1.2]

- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden. [G:1.3]

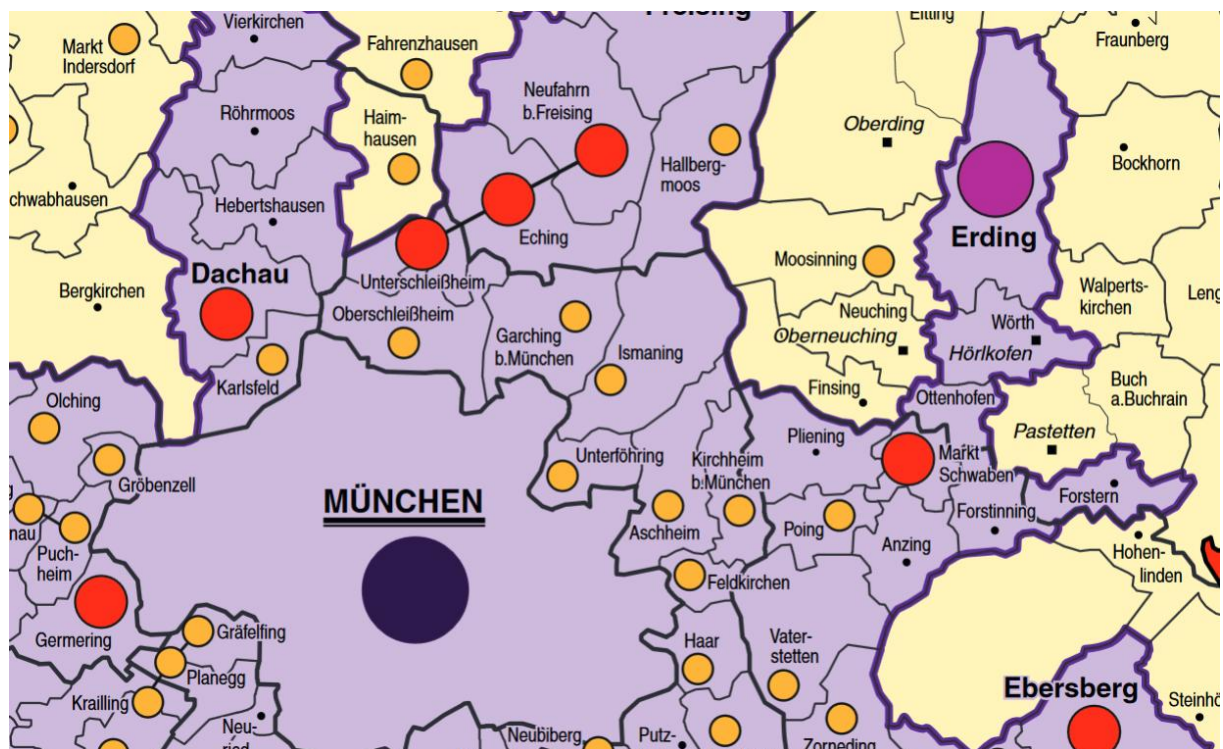
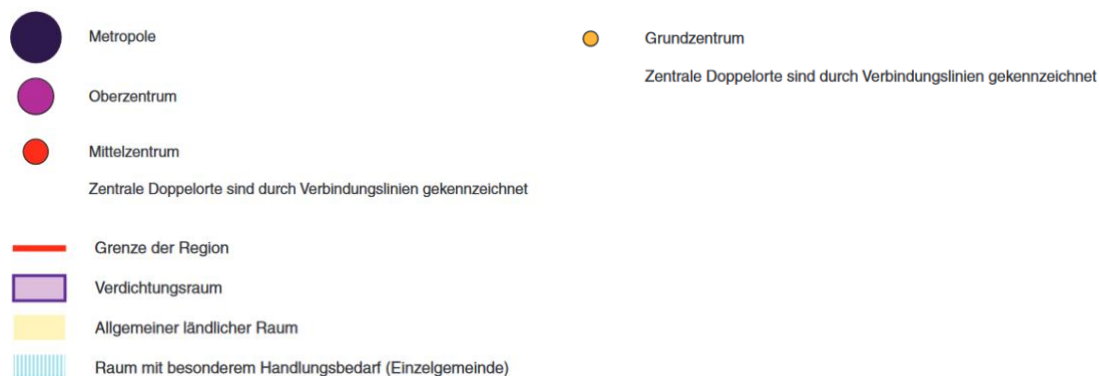


Abbildung 3: Raumstruktur



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne treffen als Satzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Dabei sind die Bauleitpläne/Bebauungspläne auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Der Planbereich umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Baulinienplans BL 56/61, des Baulinienplans BL 23/68 sowie weitere Flächen westlich, die bislang nicht überplant waren und als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen waren.

6. Plangebiet

6.1 Räumlicher Umgriff

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Er wird begrenzt

- im Norden: durch die Erdinger Straße
- im Westen: durch die gemeinsame Grenze zwischen den Flurstücken Nrn. 3133/1, 3133/20, 3133/21, 3133/22 und 3133/23
- im Süden: durch die gemeinsame Grenze zwischen den Flurstücken Nrn. 3133/2 und 3132/19 bzw. 3132/12 sowie entlang der Flurstücke Nrn. 3134/19, 3134/13, 3134/8, 3134, 3134/12, 3134/8 und 3129 (Teilfläche)
- im Osten: durch eine Teilfläche der Flurstraße (Fl.Nr. 3129).

Maßgeblich ist der Lageplan des Bebauungsplans Nr. 152.

Anmerkung: Das Fl.Nr. 3132/32 an der südlichen Grenze des künftigen Mischgebiets ist nicht um Umgriff enthalten. Dort befindet sich eine Lärmschutz-/Sichtschutzwand, die im Zuge der Errichtung der südlichen Dreispänner gebaut wurde.

6.2 Bisherige Situation und Nutzungen im Plangebiet

Das Gelände ist völlig eben und weist eine durchschnittliche Höhenlage von 479 m über NHN auf.

Eine erste Entwicklung bzw. Bebauung des Plangebiets erfolgte Anfang der 1960er Jahre, bis auf zwei landwirtschaftliche Höfe weiter westlich war der Bereich bis dahin noch unbebaut. Zunächst war eine Wohnbebauung parallel zur Nordseite der Hirtgrasstraße mit einem Abstand von 8 bzw. 10 m vorgesehen, während sich südlich ein Industrie- und Gewerbegebiet nach damaligem Verständnis entwickeln sollte. Kurz darauf wurde die Festsetzung auf der Planurkunde „korrigiert“ in „Kleingewerbegebiet“. Zu dieser Zeit erfolgte dann auch die Herstellung der Hirtgrasstraße und der südlich gelegenen Heidestraße als Verkehrserschließung für das neue Quartier. Eine überörtliche Anbindung war nach Osten über die Flurstraße zur Erdinger Straße gegeben.

7. Inhalt der Planung und künftige Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nördlich und westlich der Hirtgrasstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es dient somit vorwiegend dem Wohnen. Lediglich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) werden hier ausgeschlossen, da das Gebiet städtebaulich oder auch verkehrlich nicht für deren Unterbringung geeignet ist

und sie den Charakter der bereits entstandenen ruhigen Wohnsiedlung aufweichen könnten.

Die gemäß Baulinienplan BL 56/61 als „Kleingewerbe“ festgesetzten Grundstücke südlich der Hirtgrasstraße werden auf Grund der vorhandenen Strukturen sowohl aus Wohnen als auch aus Gewerbe künftig als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung der Grundstücksflächen erfolgt hier eine Gliederung in die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 entsprechend dem zeichnerischen Planteil. Damit wird die im Planungsrecht nicht vorgesehene Art der Nutzung „Kleingewerbe“ einem heutigen Mischgebiet gem. § 6 BauNVO gleichgestellt. Die vorhandenen und genehmigten Gewerbenutzungen können beibehalten werden, gleichzeitig ist in dem Abschnitt aber auch weiterhin Wohnen möglich. Dadurch soll sich künftig ein ausgewogenes Mischungsverhältnis ergeben, wobei auch eine leichte Verschiebung hin zu einem etwas höheren Wohnanteil in dem Gebiet nicht ausgeschlossen ist, wenn einzelne Betriebe abwandern und beispielsweise auf Grund der für Gewerbe nicht idealen Verkehrserschließung keine entsprechende Nachfolgenutzung erfolgt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet folgendermaßen bestimmt:

Nach dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird das Maß der baulichen Nutzung nunmehr durch die Festsetzung der Grundflächenzahl – GRZ – für das Wohn- bzw. künftige Mischgebiet neu geregelt.

Im WA ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig, wenn die befestigten Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Im MI 1 und MI 3 ist dagegen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die befestigten Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Wegen bereits hoher Versiegelung im Bestand ist im MI 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. Hierin sind dann auch die befestigten Zufahrten von Oberflächen, wie z.B. für Stellplätze oder Wege, bereits enthalten, um die Gesamtversiegelung der Grundstücke zu begrenzen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning enthält eine durchschnittliche GFZ von 0,3 für die Grundstücke im Bereich des WA, und von 0,6 für das künftige MI (bislang GE). Innerhalb des festgesetzten WA beträgt aktuell die durchschnittliche GFZ (nach Ermittlung aus den Bauakten) etwa 0,3, hier wird der Wert also weitgehend eingehalten. Für das künftige MI beträgt die durchschnittliche GFZ momentan ca. 0,4, dort wird also die GFZ bislang nicht immer ausgeschöpft.

Im Bebauungsplan sind jetzt Regelungen zur Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Diese Regelungen gewährleisten eine einheitliche Geschossflächenberechnung und damit die tatsächliche Vergleichbarkeit der Geschossflächen im Plangebiet, da generell die Geschossflächen, unabhängig ob

ein Vollgeschoss vorliegt, in Ansatz gebracht werden. Zudem lässt sich dadurch für die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde eine verlässlichere Bemessung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen erzielen.

Somit ist im WA künftig eine maximale GFZ von 0,55 zulässig, für die Mischgebiete 1 bis 3 gilt eine GFZ von höchstens 0,6.

Schließlich ist als weiteres Kriterium die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie darf höchstens 6,50 m betragen und schließt auch einen Kniestock von maximal 50 cm (gemäß Ismaninger Ortsgestaltungssatzung) mit ein. Sie wird gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der obersten Dachhaut an der jeweiligen Traufseite des Gebäudes. Im MI 2 existiert ein gewerblich genutztes Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,75 bzw. einer Firsthöhe von ca. 7,7 m. Für dieses Gebäude gilt der Bestandsschutz. Höhere Gebäude in Bezug auf die Wandhöhe sollen aber in dem Gebiet nicht entstehen, daher die Festsetzung auf das in Ismaning gebräuchliche Höchstmaß von 6,50 m.

Das Höhenbezugsmaß für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist wiederum durch Einschrieb im zeichnerischen Planteil festgesetzt.

In dem Plangebiet dürfen die künftigen Wohngebäude über höchstens zwei Vollgeschosse verfügen, das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mittels Baugrenzen im zeichnerischen Planteil wird die überbaubare Fläche innerhalb der einzelnen Baugrundstücke bestimmt. Diese ist zunächst verbindlich für alle baulichen Anlagen und Bauteile. Außerhalb zulässig sind in definierten Zonen nur Garten-, Müll- und Fahrradhäuschen. Auch Tiefgaragen können errichtet werden. Deren Ein- und Ausfahrten sind ebenfalls einschließlich ihrer Einhausung außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zudem dürfen Tiefgaragen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.

Für die Überschreitung der hier nunmehr festgesetzten Baugrenze auf Fl.Nr. 3135 mit der südöstlichen Gebäudeecke gilt der Bestandsschutz. Künftig sind die Baugrenzen aber bei Neuerrichtungen einzuhalten.

Schließlich sind außerhalb der Baugrenzen auch folgende baulichen Anlagen als „Anbauten“ an den Hauptgebäuden zulässig: Balkone mit einer Einzellänge bis zu 5 m und einer Tiefe von bis zu 1,8 m, je erdgeschossiger Wohneinheit durch eine Terrasse mit max. 20 m² Fläche, wenn deren Tiefe nicht mehr als 4,0 m und deren Länge nicht mehr als 6,0 m beträgt, und Pergolen und Wintergärten außerhalb der beheizten Gebäudehaut, wenn diese nicht tiefer als 3 m sind.

Die Grundstücke im Plangebiet sind allesamt nur für Einzel- und Doppelhäuser ausgelegt. Dies wird durch Einschrieb im zeichnerischen Planteil festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird verzichtet. Die Gebäude sind jedoch mit mittig liegendem Dachfirst und – gemäß Ismaninger Ortsgestaltungssatzung – als längsgestreckte Baukörper zu errichten.

7.4 Baugestaltung

Zu möglichen Geländeänderungen sind im Bebauungsplan grundlegende Festlegungen getroffen; so sind Abgrabungen nur maximal bis auf Höhe der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Auffüllungen dürfen nur bis max.

25 cm unterhalb der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens vorgenommen werden.

Aus gestalterischer Sicht ist für das Ortsbild auch wichtig, dass die aneinanderggebauten Doppelhaushälften jeweils höhen- und profilgleich errichtet werden. Ein horizontaler Versatz der Haushälften innerhalb der überbaubaren Fläche um bis zu 0,5 m ist möglich.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer beiderseits gleichen Neigung von 28 bis 35° zulässig. Dies gilt für die Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet. Sie müssen aus optischen Gründen auch einen mittig liegenden First aufweisen. Gleiches gilt auch für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hauptgebäude in den Mischgebieten 1 bis 3. Werden dort jedoch Gebäude für überwiegend gewerbliche Zwecke errichtet, sind auch Satteldächer mit bis zu 20° Dachneigung und ebenfalls mittig liegendem First zulässig.

Für Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten sind Abweichungen erlaubt, also etwa bei Wintergärten sowie Quer- und Zwerchgiebeln. Kommen Flachdächer (Neigung 0-10°) zum Tragen, sind diese extensiv zu begrünen, dies gilt auch für Garagen und Carports.

Selbstverständlich sind Photovoltaik-Module in und auf Dachflächen verfahrensfrei zulässig, auch wenn diese nachträglich angebracht werden (vgl. Art. 57 BayBO und örtliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Ismaning).

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist grundsätzlich immer innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Garagen oder Carports sowie auf offenen Stellplätzen möglich. Bei erhöhtem Stellplatzbedarf dürfen auch Tiefgaragen errichtet werden, die die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Die durchwurzelungsfähige Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss min. 100 cm betragen, damit diese Oberflächen sinnvoll begrünt werden können.

Auch außerhalb festgesetzten Baugrenzen können im Rahmen der maximal zulässigen GRZ weitere Stellplatzanlagen errichtet werden. Garagen und Carports, die parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, müssen zu dieser einen Abstand von 1 m mit ihrer Seitenwand einhalten.

Die Anzahl der Stellplatzanlagen richtet sich im Übrigen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

8. Grünordnung und besonderer Artenschutz

8.1 Konzeption der Grünordnung

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen. Der Baumbestand an besonders ortsbildprägenden Bäumen wurde vor Ort überprüft und ist in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die im Bebauungsplan Nr. 152 getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Planbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen,

ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines Innenentwicklungspotentials für die Weiterentwicklung von Bauflächen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß in Verbindung mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote in Verbindung
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von Mindestüberdeckungen von Unterbauungen
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist hier demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 152 nicht erforderlich.

8.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Auf Grundlage umfangreicher Datenauswertungen und projektspezifischer Erhebungen zur artenschutzrechtlich relevanten Fauna und Flora wurden für das Projektgebiet (mit den Schwerpunkten auf den Flurnummern 3135/3 und 3134) sowie dem angrenzenden Bereich Arten aus den Gruppen der Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Vögel ermittelt. Diese wurden auf ihre Präsenz im Vorhabengebiet oder ihre zu erwartende Vorkommen geprüft und hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben bewertet.

Die untersuchten Schwerpunktbereiche verfügen über keine durch Fledermäuse nutzbare Quartiersbäume.

Sollte die Entwicklung der Grundstücke jedoch nicht innerhalb der nächsten zwei Jahre erfolgen, so ist der Baumbestand vorsorglich im Rahmen einer Umweltbaubegleitung erneut auf eine Lebensstätteneignung für Fledermäuse zu kontrollieren. Derzeit weist lediglich das zum Abriss vorgesehene Wohngebäude Hirtgrasstr. 13 aufgrund einer beschädigten Dachabschlussverkleidung und dem damit verbundenen Zugang zu den dahinterliegenden Hohlräumen das Potenzial auf, als Tagesversteck genutzt zu werden. Eine höherwertige Quartierseignung ist aufgrund der schlechten Isolierung auszuschließen. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der (potenziell) anwesenden Fledermäuse sind demnach aus dem Artenschutzbeitrag des Büros NaturPerspektiven, 22.09.2025, umzusetzen:

- V 1 – zeitliche Einschränkungen zum Schutz von Lebensstätten

Optional wird empfohlen:

- V 5 – Umweltbaubegleitung
- CEF 3 – Vorgezogenes Aufhängen von Fledermauskästen

Während der Erfassungen der Zauneidechse konnten im eigentlichen Planungsgebiet keine Nachweise für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Art erbracht werden. Jedoch verfügt die Brachfläche zumindest in Teilbereichen über eine grundsätzliche Lebensraumeignung für die Art. Daher empfiehlt es sich etwaigen Lockeffekten und dem damit verbundenen Einwandern der Zauneidechse vorzubeugen. Hierzu ist die folgende Vermeidungsmaßnahme umzusetzen:

- V 2 – Schutz der Zauneidechse

Während der Erfassungen des Nachtkerzenschwärmers konnten im eigentlichen Planungsgebiet keine Nachweise für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Art erbracht werden. Jedoch verfügt die Brachfläche über einen spärlichen Bewuchs mit krautiger Pioniervegetation, welche vereinzelt auch für den Nachtkerzenschwärmer geeignete Raupenfutterpflanzen (*Epilobium spec.* und *Oenothera spec.*) aufweist.

Daher sollte vorsorglich zum Schutz des potenziell anwesenden Nachtkerzenschwärmers die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme umgesetzt werden:

- V 3 – Schutz des Nachtkerzenschwärmers

8.5 Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Die Erhebungen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags (ASB), die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Die Gemeinde Ismaning kann für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten nicht haftbar gemacht werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt werden. Das bereits überplante und auch bebaute Gebiet soll eine neue städtebauliche Ordnung und zeitgemäße Weiterentwicklung erfahren. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind wie folgt gegeben:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ismaning mit integriertem Landschaftsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet dar.

- Das geplante Bauvorhaben bzw. der Plan fallen nicht unter die UVP-Pflicht, da weder aus Art noch Größe der geplanten Bebauung eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Im Planungsgebiet und in dessen Wirkungsbereich bestehen keine europa-rechtlich geschützten Flächen entsprechend der FFH-Richtlinie (= Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Im Geltungsbereich befinden sich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Gebiete oder Flächen. Es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotop und keine amtlich kartierten Biotop.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Umweltbericht entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind dem zu Folge nicht auszugleichen. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans bleibt vom Vorhaben unberührt. Im Nachgang ist hier allerdings der Flächennutzungsplan zu berichtigen, die bisherige Darstellung „Gewerbegebiet“ ist in „Mischgebiet“ zu ändern, ebenso erfolgt eine Berichtigung der eingeschriebenen Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens hat nicht zur Folge, dass die Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB absehen darf. Die Gemeinde hat deshalb trotz des beschleunigten Verfahrens auch die frühzeitige Unterrichtung durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

9.2 verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind allesamt über die Hirtgrasstraße und die Flurstraße verkehrlich erschlossen. Ausnahme bildet das Wohnhaus Hirtgrasstraße 1a im Westen, hier gibt es eine zweite genehmigte Grundstückszufahrt von der Erdinger Straße (Fl.Nr. 2883/18).

Im Zuge der Straßenraumneugestaltung der Erdinger Straße (nördlich des vorliegenden Plangebiets) wurde auch das südliche Straßenbegleitgrün mit Gehweg und Bepflanzungen neu angelegt. Durchgänge durch die dort vorhandene Mauer entlang der Grundstücke zur Hirtgrasstraße waren dabei weiterhin nicht vorgesehen. Insofern können in diesem Abschnitt auch künftig keine Ein- und Ausfahrten zur weiteren Erschließung von Grundstücken an der Hirtgrasstraße zugelassen werden.

Die Herstellung weiterer öffentlicher Verkehrsanlagen zur Erschließung der übrigen Grundstücke im Plangebiet ist ebenfalls nicht erforderlich.

9.3 technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser/ Strom/ Gas/ Fernwärme/ Telekommunikation ist bereits durch die jeweiligen Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt in dem Plangebiet ebenfalls über die bereits vorhandene Kanalisation. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

9.4 Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regulationsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

9.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt, da sich die Baugrundstücke im Planbereich allesamt in privater Hand befinden.

10. Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein bereits seit Jahrzehnten bebautes Gebiet. Es haben bereits Eingriffe in Grund und Boden stattgefunden. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch in diesem Raum vereinzelt Kampfhandlungen oder Einwirkungen durch verschiedene Waffen, Bomben oder Granaten stattgefunden haben. In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel. Vor der Durchführung von Untergrundeingriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage hingewiesen.

Für das Plangebiet wurde auf Grund der vorhandenen baulichen Inanspruchnahme keine Luftbildauswertung bzw. historisch-genetische Recherche durchgeführt. Es sind auch der Gemeinde keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies nicht als Garantie für grundsätzliche Kampfmittelfreiheit gewertet werden darf. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder sich etwa im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie kostenfrei im Internet unter: www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

11. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet oder dessen Nähe befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

12. Planungs-/ Flächenstatistik

Größe des Plangebiets insgesamt, davon:	27.296 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.739 m ²
Mischgebiet (MI 1 - MI 3)	11.627 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.930 m ²

(Angaben gem. Ermittlung in der Planzeichnung mittels CAD-Software)